

Naar een rechtvaardige huurtoelage

Praktijk- en ervaringsgerichte aanbevelingen voor de Vlaamse armoedetoets
over de hervorming van de huurpremie en huursubsidie



Colofon

Publicatiedatum

25 november 2025

Auteur

Nathalie Pirenne – Frederik Vaes

Contact

Nathalie Pirenne, opbouwwerker wonen

E nathalie.pirenne@saamolimborg.be

M 0495 241 541

SAAMO Limburg

WoonKracht

Marktplein 9 bus 21

3550 Heusden-Zolder

T +32 (0) 11 22 21 96

E info@saamolimborg.be

www.saamolimborg.be

Ondernemingsnummer BE0431005840

RPR Rechtbank eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt

Partners

- Netwerk tegen Armoede
- Compagnie en Co
- Het Open Poortje
- SOMA
- De Ruimtevaart
- OnderOns
- Ons Centrum
- De Nieuwe Volksbond
- 't Schoederkloptje
- Café Anoniem
- Homie vzw
- Kind en Taal
- Huurderssyndicaat Limburg
- Wonen in Limburg

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Participatief traject achter deze aanbevelingen	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Betrekken van mensen in kwetsbare posities	6
2.3. De stem van sociale professionals	7
2.4. Breed draagvlak	7
3. Crisis op de Vlaamse huurmarkt	8
3.1. Inleiding	8
3.2. Wooncrisis in beeld	8
3.3. Betaalbaarheidsrisico's voor private huurders in het laagste inkomenskintiel: een groeiend probleem	10
3.4. Menswaardig inkomen	10
3.5. Huurtoelage in Vlaanderen: Wachtlijsten, non-take-up en betaalbaarheid	11
3.6. Europees Comité voor Sociale Rechten wijst op structurele tekortkomingen	12
4. Struikelblokken en tekortkomingen in de voorwaarden voor huurpremie en huursubsidie	14
4.1. Onbekendheid en verwarring rond huurpremie en huursubsidie	14
4.2. Huurpremie: structurele drempels en uitsluiting in de praktijk	15
4.2.1. Aanvraagprocedure: administratieve drempels en risico op verlies van rechten	15
4.2.2. Wachtijd van vier jaar: een onmenselijke drempel naar steun	15
4.2.3. Maximale huurprijs: een onrealistische grens die steun uitsluit	16
4.2.4. Kwaliteitscontrole: onzekerheid en angst voor verlies van steun	17
4.2.5. Verlies van de premie na weigering: rationele keuzes afgestraft, onzekerheid vergroot	17
4.3. Huursubsidie: beperkte toegang en structurele drempels voor kwetsbare huurders	18
4.3.1. Aanvraagprocedure: complexiteit en administratieve drempels bij de huursubsidie	18
4.3.2. Kwaliteitscontrole: steun uitgesloten door strenge normen	19
4.3.3. Doelgroep: te beperkte toegang tot huursubsidie voor kwetsbare huurders	19
4.4. Conclusie: structurele hervorming nodig voor een rechtvaardige huurtoelage	20
5. De ideale huurtoelage	21
5.1. Bekendmaking en proactieve communicatie: iedereen tijdig informeren over het recht op huurtoelage	21
5.2. Aanvraagprocedure vereenvoudigen: (semi)-automatische toekenning en drempels wegwerken	22
5.3. Wachtijd drastisch verkorten: directe steun bij woonnood	22
5.4. Maximale huurprijs verhogen en flexibiliseren: steun afstemmen op de echte huurmarkt	23

5.5. Kwaliteitscontrole hervormen: bescherming voor huurders, verantwoordelijkheid bij verhuurders	23
5.6. Bedrag en differentiatie : maatwerk voor wie het het hardst nodig heeft	24
5.7. Conclusie: de huurtoelage als hefboom voor woonzekerheid en sociale rechtvaardigheid	25
6. Aanbevelingen in een notendop	26
7. Betaalbaar wonen: Vlaanderen staat voor een keuze	27
7.1. Inleiding en kadering: parlementaire hoorzitting over huurtoelagen en SHM-inschrijving	27
7.2. Loskoppeling van SHM-inschrijving als behoudsvoorwaarde voor huurpremie en huursubsidie: samenvatting van parlementaire inzichten	27
7.2.1. Waarom loskoppelen?	28
7.2.2. Standpunten van stakeholders	28
7.2.3. Beleidsimplicaties en alternatieven	29
7.2.4. Kritische reflecties	29
7.2.5. Citaten uit de documenten	29
7.3. Betaalbaar wonen in Vlaanderen: structurele uitdagingen en beleidskeuzes voor woonzekerheid	29
8. Bronnen	31

1. Inleiding

Vandaag bestaan er twee verschillende ondersteuningsinstrumenten voor huurders op de private huurmarkt: de huurpremie en de huursubsidie. Beide zijn bedoeld om huurders met een beperkt inkomen te ondersteunen, maar ze hebben elk hun eigen voorwaarden, aanvraagprocedures en doelgroepen. Dit zorgt voor een complex en weinig transparant systeem. Veel huurders weten niet welk instrument voor hen van toepassing is, waardoor een deel van de doelgroep uit de boot valt.

Waarom een hervorming noodzakelijk is

Het samenvoegen van de bestaande regelingen in één duidelijk huurtoelage biedt belangrijke voordelen:

- **Efficiëntie:** minder versnippering, eenvoudiger beheer en lagere administratieve kost.
- **Eenvoud:** één set van regels en voorwaarden, makkelijker te begrijpen voor huurders en hulpverleners.
- **Groter bereik:** Door verbeterde toegankelijkheid en (semi)-geautomatiseerde toekenning kan de toelage een bredere doelgroep bereiken die daadwerkelijk in aanmerking komt.

Dit dossier biedt een duidelijke analyse en bevat gerichte aanbevelingen om te komen tot een verbeterde huurtoelage. We doen dit door:

- Het in kaart brengen van de actuele cijfers en knelpunten;
- Het uitwerken van concrete voorstellen ter aanpassing van de voorwaarden;
- Het onderbouwen van deze voorstellen met praktijkervaringen van huurders en sociale professionals.

We pleiten voor een hervormd systeem dat betaalbaar wonen echt toegankelijk maakt voor iedereen die het nodig heeft.

Ann:

“Op dit ogenblik voel ik dat ik de dingen kan doen die ik wil. Dat was daarvoor niet het geval. Als ik die huursubsidie niet had bijgekregen, dan zat ik nu in de problemen.”

2. Participatief traject achter deze aanbevelingen

2.1. Inleiding

De huidige wooncrisis treft vooral personen aan de onderkant van de woonmarkt, zowel binnen de private als sociale huurmarkt. Uit het dossier 'Wooncrisis in beeld' blijkt dat veel gezinnen en alleenstaanden aanzienlijke moeite ondervinden bij het vinden en behouden van betaalbare huisvesting. Een belangrijke aanbeveling uit dit onderzoek is om de huurpremie toegankelijker en flexibeler te maken. Door minder strikte voorwaarden te hanteren, wordt het voor een groter aantal huurders mogelijk om sneller gebruik te maken van deze ondersteuning. Daarnaast is het van belang dat de premie beter aansluit bij de feitelijke huurprijzen en inkomens, zodat deze daadwerkelijk bijdraagt aan het oplossen van betaalbaarheids-problemen, zeker zolang de uitbreiding van het sociale woningaanbod nog beperkt blijft. Een meer toegankelijke huurtoelage kan op deze wijze direct bijdragen aan het vergroten van de woonzekerheid voor mensen met een lager inkomen.

De beleidsvoorstellen in dit dossier zijn tot stand gekomen via een breed participatief traject, volledig in lijn met de principes van SAAMO. Vanaf de start werd bewust gekozen om mensen in maatschappelijk kwetsbare posities actief te betrekken. Hun ervaringskennis en inzichten vormden het vertrekpunt én de leidraad bij het uitwerken van de aanbevelingen. Door middel van focusgroepen, gesprekken met private huurders, dak- en thuislozen, en deelnemers aan sociale projecten, werden de bestaande knelpunten en mogelijke verbeteringen rechtstreeks in kaart gebracht. Ook sociale professionals, zoals maatschappelijk werkers, leverden waardevolle praktijkinzichten aan. Deze gezamenlijke aanpak zorgde ervoor dat de beleidsvoorstellen niet alleen technisch onderbouwd zijn, maar vooral geworteld zijn in de realiteit van wie dagelijks met woononzekerheid geconfronteerd wordt. Zo garandeert SAAMO dat de stem van mensen in kwetsbare posities centraal staat en dat hun kennis daadwerkelijk bijdraagt aan structurele veranderingen in het woonbeleid.

2.2. Betrekken van mensen in kwetsbare posities

Om tot de inzichten en aanbevelingen in dit dossier te komen, hebben we mensen in maatschappelijk kwetsbare posities rechtstreeks bevraagd in focusgroepen. We gingen in gesprek met private huurders die moeilijk rondkomen, met dak- en thuislozen en met bezoekers van sociale projecten. Deze gesprekken vonden plaats binnen armoedeverenigingen zoals Compagnie en Co in Lommel, het Open Poortje in Lummen, SOMA in Maasmechelen, De Ruimtevaart in Leuven, OnderOns in Sint-Truiden, Ons Centrum in Leopoldsburg, De Nieuwe Volksbond in Tongeren, 't Schoederkloptje in Kortemark. Op de forumdag wonen van het Netwerk tegen Armoede namen verschillende armoedeverenigingen deel aan een focusgroep over de hervorming van de huurpremie en huursubsidie. Daarnaast werkten we samen met dak- en thuislozenwerkingen zoals Café Anoniem in Hasselt en Homie vzw in Genk. Ten slotte gingen we met de gespreksmethodiek aan de slag bij de EnergieExperten van SAAMO, Dinamo Antwerpen, Kind en Taal Beringen, het Inloophuis Beringen en Huurgoed Ieper.

Binnen al deze organisaties organiseerden we focusgroepen van telkens ongeveer twee uur. Tijdens deze sessies bevroegen we de deelnemers over hun kennis van de huidige systemen, hun ervaringen met de huurpremie en huursubsidie, en hun ideeën over hoe een rechtvaardige en effectieve huurtoelage eruit zou moeten zien. Door individuele verhalen en gezamenlijke reflecties te bundelen, werkten we samen aan een toekomstbeeld waarin de nieuwe huurtoelage beter aansluit bij de realiteit van mensen met een laag inkomen.

Voor de uitwerking van de methodiek en het bevragen van de armoedeorganisaties werd nauw samengewerkt met het Netwerk tegen Armoede. Samen bespraken we de conclusies uit de verschillende focusgroepen en zetten we verdere stappen richting een betere huurtoelage, zodat mensen in kwetsbare posities hun recht op wonen en een menswaardig leven daadwerkelijk kunnen realiseren.

2.3. De stem van sociale professionals

Naast ervaringen van mensen in kwetsbare posities hechten we ook veel belang aan de inzichten van sociale professionals. Zij staan dagelijks in het werkveld om mensen in kwetsbare posities te ondersteunen en hebben een uniek zicht op de effecten van bestaande en nieuwe maatregelen. Om hun kennis en ervaringen mee te nemen in dit beleidsdossier, zijn we in gesprek gegaan met verschillende actoren: de lokale woonambtenaren in de provincie Limburg op de Limburgse Woontafel, maatschappelijk werkers uit de provincie Limburg van verschillende OCMW's tijdens een overlegmoment van Limburgs Steunpunt Lokaal Sociaal Beleid, werknemers van het Huurderssyndicaat Limburg en huurbegeleiders van de woonmaatschappij Wonen in Limburg.

Tijdens deze gesprekken hebben wij hun ervaringen met de huidige twee systemen geïnventariseerd en hen uitgenodigd om mee te denken over de ontwikkeling van een nieuw huurtoelagebeleid. Door gebruik te maken van hun expertise kunnen we de praktische haalbaarheid beoordelen en de voorgestelde maatregelen beter afstemmen op de behoeften van particuliere huurders in kwetsbare situaties.

2.4. Breed draagvlak

Het resultaat van dit proces is het product van gezamenlijke inspanning. Dit dossier is tot stand gekomen door de betrokkenheid van meer dan 200 personen in kwetsbare posities en diverse sociale professionals. Het betreft geen uitsluitend technische oefening; het dossier is gebaseerd op de ervaringen uit de dagelijkse praktijk van mensen die uitdagingen ondervinden bij het vinden van betaalbare huisvesting, evenals van degenen die samen met hen naar oplossingen zoeken. Hun kennis, inzichten en probleemoplossend vermogen vormen de fundamenten van alle aanbevelingen en beleidsvoorstellen in dit dossier.

3. Crisis op de Vlaamse huurmarkt

3.1. Inleiding

De betaalbaarheid van wonen staat al jaren hoog op de agenda in Vlaanderen, en dan vooral voor wie afhankelijk is van de private huurmarkt. Met stijgende huurprijzen, oplopende energiekosten en lange wachtlijsten voor sociale woningen, raken steeds meer gezinnen, alleenstaanden en kwetsbare groepen financieel in de knel. Uit recente cijfers en onderzoeken blijkt dat een groot deel van de private huurders een aanzienlijk deel van hun inkomen moet besteden aan woonlasten, waardoor andere basisbehoeften onder druk komen te staan en het risico op armoede en sociale uitsluiting toeneemt.

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de uitdagingen rond betaalbaarheid op de private huurmarkt. We analyseren wie het meest getroffen wordt, welke structurele problemen er spelen en wat de impact is van bestaande ondersteuningsmaatregelen zoals de huurpremie en huursubsidie. Daarnaast kijken we naar de structurele beperkingen van het beleid en de aanbevelingen van onder meer het Europees Comité voor Sociale Rechten. Zo wordt duidelijk waarom een versterking van het beleid rond huurtoelagen en sociale huisvesting onmisbaar is om betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting voor iedereen te garanderen.

3.2. Wooncrisis in beeld

Het onderzoek 'Wooncrisis in Beeld' (Croux, Nuyts, Pirenne, 2025, SAAMO Limburg vzw) vormt een belangrijke onderbouwing voor dit dossier rond de hervorming van de huurtoelage. In lijn met de participatieve aanpak van SAAMO werden in dit onderzoek 276 maatschappelijk kwetsbare huurders in de provincie Limburg bevroegd, zowel uit de private als de sociale huursector. Door hun ervaringen en noden centraal te stellen, biedt het onderzoek een scherp beeld van de structurele uitdagingen op de Vlaamse huurmarkt.

Uit de resultaten blijkt dat vooral private huurders met een laag inkomen steeds vaker geconfronteerd worden met hoge huurprijzen, waardoor een aanzienlijk deel van hun inkomen naar woonlasten gaat. De betaalbaarheid van wonen is dan ook één van de grootste uitdagingen, zeker voor huishoudens met beperkte middelen. Zo toont het onderzoek van SAAMO Limburg en UHasselt aan dat maar liefst 71% van de private huurders meer dan een derde van het gezinsinkomen besteedt aan woonkosten zoals huur, energie en water. Ter vergelijking: bij sociale huurders ligt dit aandeel op 39%.



Vooral gezinnen en alleenstaanden met een laag inkomen worden het hardst getroffen. Van de mensen met een maandinkomen tussen 1 000 en 2 500 euro geeft 66% meer dan een derde van het inkomen uit aan wonen. Alleenstaanden zijn extra kwetsbaar: zij moeten alle kosten alleen dragen en besteden daardoor vaker een te groot deel van hun inkomen aan woonlasten.

De hoge woonlasten zorgen ervoor dat veel private huurders in financiële problemen komen of moeten besparen op andere basisbehoeften. Niet toevallig heeft 55% van de private huurders zich ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning. Maar de wachttijden zijn lang: 41% van deze groep wacht al vier jaar of langer op een sociale woning, waardoor ze noodgedwongen te veel blijven betalen op de private markt.

De huurpremie kan tijdelijke ondersteuning bieden aan private huurders met een laag inkomen die lang op een sociale woning wachten. Toch blijkt uit het onderzoek dat veel rechthebbenden de premie niet aanvragen, onder meer door onbekendheid, administratieve drempels of angst voor een woononderzoek.

Deze cijfers tonen aan dat betaalbaarheid een structureel probleem is, vooral voor kwetsbare groepen. Een versterking van het beleid rond huurtoelagen en sociale huisvesting is noodzakelijk om betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting voor iedereen te waarborgen.

3.3. Betaalbaarheidsrisico's voor private huurders in het laagste inkomenskwintiel: een groeiend probleem

Uit de Woonsurvey 2023 (de Smalen, D., & Van den Broeck, K., 2025, Steunpunt Wonen) blijkt dat het betaalbaarheidsrisico voor private huurders in Vlaanderen, en in het bijzonder voor de groep met de laagste inkomens, onverminderd hoog blijft en zelfs verder is toegenomen. Vooral huishoudens in het laagste inkomenskwintiel worden geconfronteerd met een verslechterende situatie.

Sinds 2018 is het aandeel private huurders in het laagste inkomenskwintiel gestegen van 28% naar 35%. Tegelijkertijd is het betaalbaarheidsrisico binnen deze groep significant toegenomen. In 2023 geeft 4 op de 10 huishoudens in het laagste inkomenskwintiel meer dan 30% van hun inkomen uit aan woonlasten, en meer dan 40% wanneer ook bijkomende kosten zoals energie en water worden meegerekend. Meer dan de helft van deze huishoudens heeft te hoge woonkosten en/of een ontoereikend inkomen om een menswaardig leven te leiden. Deze cijfers tonen aan dat de betaalbaarheidsproblematiek zich concentreert bij de meest kwetsbare huurders.

De druk op het budget van private huurders met een laag inkomen wordt verder vergroot door stijgende kosten voor energie en water. Uit de survey blijkt dat deze kosten bij private huurders het sterkst zijn gestegen. Hierdoor wordt het steeds moeilijker om huur te combineren met andere essentiële uitgaven zoals voeding, gezondheidszorg en onderwijs. De groep rapporteert dan ook het vaakst moeite te hebben om de woonlasten te betalen, en ervaart vaker dat woonuitgaven een zware last vormen.

Waar de betaalbaarheid voor eigenaar-bewoners is verbeterd (mede door automatische loonindexering en vaste hypothecaire aflossingen), blijft het betaalbaarheidsrisico voor private huurders structureel hoog. Bij sociale huurders blijft het risico relatief laag volgens de woonquote-methode, maar ook daar heeft 3 op 10 onvoldoende budget volgens de budgetmethode. Private huurders in het laagste inkomenskwintiel zijn echter het meest kwetsbaar: zij combineren hoge woonlasten met een ontoereikend inkomen.

De structurele gevolgen van deze betaalbaarheidsproblematiek zijn ernstig. Huishoudens in het laagste inkomenskwintiel rapporteren niet alleen vaker betalingsproblemen, maar lopen ook een verhoogd risico op uithuiszetting, energiearmoede en het uitstellen van andere noodzakelijke uitgaven. Dit leidt tot een cumulatieve van sociale problemen en een verhoogde kans op maatschappelijke uitsluiting.

3.4. Menswaardig inkomen

Het rapport "Kan je menswaardig leven met een minimuminkomen in België? Referentiebudgetten als toetssteen" (Frederickx, Delanghe, Penne & Storms, 2024, Thomas More) onderzoekt of de Belgische minimuminkomens uit sociale bijstand, sociale zekerheid en arbeid in 2023 toereikend zijn om een menswaardig leven te garanderen. Hiervoor worden de netto beschikbare inkomens van verschillende typegezinnen vergeleken met referentiebudgetten: geprijsde korven van goederen en diensten die minimaal noodzakelijk zijn voor volwaardige maatschappelijke participatie. Het rapport analyseert niet alleen de hoogte van de inkomens, maar ook de betaalbaarheid van essentiële uitgaven, waaronder wonen. Speciale aandacht gaat naar de impact van sociale correcties zoals de huurpremie en sociale huur.

- Huurpremie en huursubsidie zijn selectieve sociale correcties die bedoeld zijn om de woonkost voor lage-inkomensgezinnen te verlagen. Ze verhogen het besteedbaar inkomen en maken het mogelijk om noodzakelijke goederen en diensten te betalen die nodig zijn voor een menswaardig bestaan.
- Het rapport toont aan dat het ontvangen van een huurpremie een grotere impact heeft op de toereikendheid van het minimuminkomen dan andere sociale correcties. Voor alle typegezinnen bedraagt de huurpremie meer dan de som van de andere tien onderzochte sociale correcties. De

maximale huurpremie (2023) bedraagt €177,24 per maand, vermeerderd met €29,54 per kind ten laste. Dit verhoogt de toereikendheid van het minimuminkomen met 8% tot 15%.

- Sociale huur heeft zelfs een nog grotere impact: de huurprijs daalt aanzienlijk, waardoor het resterende budget voor andere levensnoodzakelijke uitgaven stijgt. Voor gezinnen met een leefloon of minimum werkloosheidsuitkering betekent een sociale huurwoning een voordeel van €239 tot €573 per maand, afhankelijk van de gezinssamenstelling.

3.5. Huurtoelage in Vlaanderen: Wachtlijsten, non-take-up en betaalbaarheid

De vraag naar sociale woningen in Vlaanderen blijft bijzonder groot. Volgens de Woonsurvey 2023 woont iets meer dan 5% van de Vlaamse huishoudens in een sociale huurwoning, een aandeel dat stabiel is gebleven sinds 2018. Toch groeit het absolute aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst jaar na jaar. Eind 2024 stonden meer dan 187 000 huishoudens op de centrale wachtlijst voor een sociale woning.

Uit de Woonsurvey 2023 blijkt dat een aanzienlijk deel van de private huurders langdurig op een wachtlijst voor een sociale woning staat. In 2023 gaf 18% van de private huurders aan dat ze al meer dan vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Dit cijfer is de afgelopen jaren stabiel gebleven en onderstreept de structurele krapte op de sociale huurmarkt. Voor veel kwetsbare huurders betekent dit dat ze noodgedwongen jarenlang aangewezen blijven op de duurdere en minder beschermde private huurmarkt, ondanks hun recht op een sociale woning.

Wie minstens vier jaar op deze wachtlijst staat en ondertussen op de private huurmarkt huurt, kan een beroep doen op de Vlaamse huurpremie. In 2024 ontvingen 23 211 private huurders die minstens vier jaar wachten op een sociale woning een huurpremie, met een gemiddeld bedrag van 208 euro per maand. In totaal werd er voor ruim 60 miljoen euro aan huurpremies uitbetaald

De groep die recht heeft op een huurpremie bestaat vooral uit alleenstaanden, eenoudergezinnen en mensen met een laag inkomen. Opvallend: het aandeel private huurders in het laagste inkomenskwintiel steeg van 28% in 2018 naar 35% in 2023. Ook bij sociale huurders zien we een sterke aanwezigheid van kwetsbare profielen: 6 op 10 sociale huurders behoren tot het laagste inkomenskwintiel.

Betaalbaarheidsproblemen bij mensen die minder dan 4 jaar wachten

Voor mensen die minder dan vier jaar op de wachtlijst staan, is er geen recht op een huurpremie. Uit de Woonsurvey 2023 blijkt dat deze groep vaak geconfronteerd wordt met ernstige betaalbaarheidsproblemen. Zo geeft bijna de helft van de private huurders aan meer dan 30% van het gezinsinkomen uit te geven aan huur – een drempel die algemeen als problematisch wordt beschouwd. Ook de woonuitgaven voor energie en water zijn de afgelopen jaren fors gestegen, vooral bij huurders. Voor deze groep is het risico op betaalbaarheidsproblemen dus groot, zeker omdat ze vaak aangewezen zijn op de dure private huurmarkt en nog niet in aanmerking komen voor een huurpremie. Sociale huurders zijn beter beschermd tegen hoge woonlasten, maar ook daar heeft 30% onvoldoende budget om de eindjes aan elkaar te knopen.

Non-take-up huurpremie en huursubsidie: cijfers en analyse

Ondanks de bestaande tegemoetkomingen, blijkt uit onderzoek dat een aanzienlijk deel van de rechthebbenden geen aanvraag indient voor een huurpremie of huursubsidie. Dit fenomeen wordt aangeduid als “non-take-up”.

- Voor de huurpremie wordt de non-take-up geschat op ongeveer 46%. Dat betekent dat bijna de helft van de mensen die in aanmerking komen, geen aanvraag indient of de procedure niet afrondt.
- Voor de huursubsidie is de non-take-up moeilijker te meten, maar bij SVK-huurders (sociaal verhuurkantoor) is de take-up zeer hoog dankzij begeleiding.

- De belangrijkste redenen voor non-take-up zijn:
 - Onvoldoende kennis van het bestaan van de premie of subsidie
 - Onzekerheid over de voorwaarden of het eigen recht
 - Moeilijkheden met het invullen van formulieren of het verzamelen van documenten
 - Angst voor negatieve gevolgen van woningkwaliteitscontroles
 - Geen huurcontract op eigen naam (vooral bij mensen die inwonen bij familie of vrienden)
 - Gebrek aan begeleiding of ondersteuning bij de aanvraag

3.6. Europees Comité voor Sociale Rechten wijst op structurele tekortkomingen

In 2021 diende het Woonzaak-partnerschap, een brede coalitie van ongeveer 70 organisaties, samen met FEANTSA een collectieve klacht in bij het Europees Comité voor Sociale Rechten. Deze klacht was gebaseerd op de overtuiging dat het Vlaamse woonbeleid niet voldeed aan de eisen van het Herziene Europees Sociaal Handvest (ESH-1996). De Vlaamse overheid kreeg in 2022 en 2023 de mogelijkheid om haar woonbeleid te verdedigen tegenover het Comité, maar slaagde er niet in om de bezwaren te weerleggen.

Op 17 oktober 2024 bracht het Europees Comité voor Sociale Rechten een uitgebreid rapport uit. Daarin concludeerde het Comité, meestal unaniem, dat Vlaanderen op verschillende punten het Europees Sociaal Handvest schendt. Het Comité onderzocht de situatie aan de hand van verschillende bronnen: nationale en internationale wetgeving, beleidsplannen, statistieken, en praktijkvoorbeelden. Daarbij werd gekeken naar de betaalbaarheid, kwaliteit en toegankelijkheid van huisvesting, de werking van sociale huisvesting, de discriminatie op de huurmarkt en het beleid rond dakloosheid.

De grondslagen van het oordeel: Artikelen uit het Europees Sociaal Handvest

De klacht en de uiteindelijke uitspraak zijn vooral gestoeld op artikel 16, artikel 30 en artikel E uit het Europees Sociaal Handvest, waarbij het Comité oordeelde dat het Vlaamse beleid op deze punten tekortschiet voor kwetsbare groepen en in de naleving van het Europees Sociaal Handvest

- **artikel 16:** Het recht van het gezin op sociale, juridische en economische bescherming, waaronder het recht op passende huisvesting
 - Vlaanderen moet meer doen om kwetsbare gezinnen toegang te geven tot betaalbare en kwalitatieve woningen. Het huidige beleid, dat vooral inzet op eigenwoningbezit en onvoldoende sociale huurwoningen voorziet, is niet voldoende.
- **artikel 30:** Het recht op bescherming tegen armoede en sociale uitsluiting
 - Het beleid moet actiever bijdragen aan het voorkomen van armoede en sociale uitsluiting door betere ondersteuning van huurders met een laag inkomen.
- **artikel E:** Het verbod op discriminatie bij het genot van de in het Handvest uiteengezette rechten
 - Toelatingscriteria voor sociale huisvesting en de bescherming tegen discriminatie op de private huurmarkt moeten worden aangepast zodat ze geen indirecte uitsluiting of discriminatie veroorzaken.

Beperkt bereik en knelpunten bij de Vlaamse huurpremie

Volgens het Europees Comité voor Sociale Rechten is het bereik van de Vlaamse huurpremie erg beperkt. In december 2020 ontvingen ongeveer 25 000 particuliere huurders een huurtoeslag, terwijl naar schatting 250 000 huishoudens op de private huurmarkt eigenlijk in aanmerking zouden komen op basis van hun

inkomen en woonlasten. Dat betekent dat zo'n 225 000 gezinnen geen ondersteuning krijgen, ook al voldoen ze aan de voorwaarden. De lage benuttingsgraad van de huurpremie heeft verschillende oorzaken:

- De toelatingsvoorwaarden zijn streng en beperkend.
- De aanvraagprocedure is vaak ingewikkeld en omslachtig.
- Veel mensen weten niet dat ze recht hebben op de premie.
- Er zijn opvallend veel weigeringen en annuleringen: in 2021 werden bijvoorbeeld 3 194 van de 6 974 aanvragen afgewezen.

Het Europees Comité voor Sociale Rechten is kritisch over de huidige regeling. De huurpremie bereikt slechts een klein deel van de doelgroep en biedt onvoldoende oplossing voor de structurele betaalbaarheidsproblemen op de Vlaamse huurmarkt. Het Comité adviseert dan ook om:

- De reikwijdte van de huurpremie uit te breiden
- De aanvraagprocedure eenvoudiger te maken
- De voorwaarden te versoepelen
- De huurpremie te koppelen aan maatregelen die het aanbod van betaalbare woningen vergroten

Om echt werk te maken van betaalbare huisvesting moet de Vlaamse overheid ervoor zorgen dat de huurpremie makkelijker bereikbaar wordt voor iedereen die er recht op heeft. Dit kan door minder administratie te vragen, de regeling beter bekend te maken en de premie te koppelen aan een groter aanbod van sociale en betaalbare woningen.

De huurpremie is weliswaar een belangrijk onderdeel van het Vlaamse huisvestingsbeleid, maar voldoet nu nog niet aan zijn doel. Als de regeling niet uitgebreid en vereenvoudigd wordt en als er niet meer sociale woningen bijkomen, blijft de huurpremie slechts een tijdelijke oplossing voor een veel dieperliggend probleem.



4. Struikelblokken en tekortkomingen in de voorwaarden voor huurpremie en huursubsidie

De huidige systemen voor huurondersteuning – huurpremie en huursubsidie – zijn in het leven geroepen om maatschappelijk kwetsbare huurders te ondersteunen. In de praktijk blijkt echter dat de vele en vaak complexe voorwaarden voor veel mensen een drempel vormen. In dit hoofdstuk analyseren we per voorwaarde hoe het systeem werkt, welke knelpunten huurders ervaren en illustreren we dit met authentieke getuigenissen. Zo wordt duidelijk hoe beleidsregels in de dagelijkse realiteit uitpakken en waar de grootste struikelblokken liggen. Dit biedt een helder beeld van welke aspecten van het huidige systeem moeten worden aangepast om betaalbare en toegankelijke ondersteuning voor iedereen te garanderen.

4.1. Onbekendheid en verwarring rond huurpremie en huursubsidie

Hoewel de huurpremie en de huursubsidie al jarenlang bestaan, blijft hun bekendheid onder potentiële rechthebbenden opvallend laag. Veel mensen die recht zouden hebben op deze steun, komen er pas laattijdig of zelfs helemaal niet mee in aanraking. Dit betekent dat een aanzienlijke groep kwetsbare huurders essentiële ondersteuning misloopt, vaak met grote financiële gevolgen.

Marleen, alleenstaande moeder van drie

“Ik heb altijd twee jobs gedaan om rond te komen. Ik heb me kapot gewerkt. Pas toen mijn kinderen al het huis uit waren, hoorde ik via armoedevereniging De Ruimtevaart voor het eerst over de huurpremie. Het was te laat voor mij.”

Ook maatschappelijk assistenten bevestigen dat de systemen bij veel mensen onbekend zijn. Vooral het onderscheid tussen huurpremie en huursubsidie is vaak onduidelijk. Zelfs wanneer men al van één van de twee maatregelen gehoord heeft, blijken de voorwaarden en toekenningscriteria doorgaans niet of slechts gedeeltelijk gekend. Hierdoor missen veel mensen hun recht of ontdekken ze het pas wanneer het te laat is.

Limburgse maatschappelijk assistent

“Deze systemen zijn bij veel mensen weinig gekend, en vooral het verschil tussen huurpremie en huursubsidie is vaak onduidelijk. Zelfs wanneer men al van één van de twee maatregelen gehoord heeft, blijken de voorwaarden en toekenningscriteria doorgaans niet of slechts gedeeltelijk bekend. Zo missen veel mensen hun recht of ontdekken ze het pas laattijdig.”

De complexiteit van de voorwaarden en de gebrekkige communicatie werken niet alleen vertragend, maar zorgen er ook voor dat net de meest kwetsbaren uit de boot vallen. Mensen met beperkte administratieve vaardigheden, een zwakker netwerk of minder toegang tot informatie lopen het grootste risico om steun mis

te lopen. Dit structurele probleem vraagt om een fundamentele herziening van de bekendmaking, communicatie en toegankelijkheid van de huurtoelage, zodat niemand zijn recht op ondersteuning mist door onwetendheid of verwarring.

4.2. Huurpremie: structurele drempels en uitsluiting in de praktijk

De huurpremie is bedoeld als vangnet voor huurders met een laag inkomen die op de private huurmarkt actief zijn en vaak jarenlang wachten op een sociale woning. In de praktijk blijkt echter dat heel wat mensen die steun het hardst nodig hebben, geconfronteerd worden met een reeks structurele drempels. Administratieve procedures, lange wachttijden, strikte huurprij plafonds, onzekerheid rond kwaliteitscontroles en het verlies van de premie bij het weigeren van een sociale woning zorgen ervoor dat kwetsbare huurders vaak uit de boot vallen. In dit hoofdstuk worden deze knelpunten en hun impact op het dagelijks leven van huurders uitgebreid toegelicht, aan de hand van praktijkvoorbeelden en getuigenissen.

4.2.1. Aanvraagprocedure: administratieve drempels en risico op verlies van rechten

Hoewel de aanvraagprocedure voor de huurpremie door veel maatschappelijk assistenten als werkbaar wordt beschouwd, blijft de toegang tot het recht sterk afhankelijk van de kennis en administratieve veerkracht van de aanvrager. Mensen die minder vertrouwd zijn met administratieve procedures of digitale tools, lopen een verhoogd risico om hun recht op steun mis te lopen.

Limburgse maatschappelijke assistent

“De aanvraagprocedure verloopt op zich vrij goed, maar een semi-automatische toekenning zou een grote meerwaarde zijn. Zo kunnen we vermijden dat mensen die er recht op hebben, dit missen door onwetendheid of kleine administratieve fouten.”

Toch zijn er in de praktijk nog heel wat kwetsbaarheden. Verschillende OCMW's merken op dat de manier van indienen – vaak nog op papier en per post – tot problemen leidt. Formulieren die niet aangetekend verstuurd worden, kunnen onderweg verloren gaan. Dit heeft soms verstrekken gevolgen.

Ervaringen uit meerdere OCMW's

“We hebben al meermaals meegemaakt dat de aanvraag op papier ingevuld werd en per post verstuurd werd, niet aangetekend. In sommige gevallen is het formulier onderweg verloren gegaan. Daardoor verloren cliënten hun recht op een huurpremie of kregen ze deze pas maanden later, omdat de volledige procedure opnieuw moest worden opgestart.”

Deze administratieve kwetsbaarheid zorgt ervoor dat mensen die het recht het hardst nodig hebben, soms maanden zonder steun vallen of zelfs helemaal uit de boot vallen. Bovendien kan het ontbreken van een digitale bevestiging of opvolging leiden tot onzekerheid en frustratie bij de aanvrager. Het risico op fouten, verlies van documenten of onvolledige aanvragen is groot, zeker bij mensen met beperkte administratieve vaardigheden of een zwakker netwerk.

4.2.2. Wachtijd van vier jaar: een onmenselijke drempel naar steun

Een van de meest bekritiseerde voorwaarden voor het verkrijgen van een huurpremie is de verplichte wachttijd van vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning. Deze regel zorgt ervoor dat mensen die vaak

al in een kwetsbare positie verkeren, jarenlang moeten wachten op financiële ondersteuning, terwijl hun situatie ondertussen verder kan verslechteren.

Bruno

“Ik had recht op een huurpremie, maar mijn huurcontract is niet doorgegaan. Daardoor verloor ik niet alleen mijn woning, maar ook mijn premie en mijn plaats in het systeem. Nu leef ik terug op straat en moet ik opnieuw vier jaar wachten. Dat is onmenselijk.”

Ook maatschappelijk assistenten uit Limburg bevestigen hoe zwaar deze voorwaarde weegt op mensen die het al moeilijk hebben.

Limburgse maatschappelijk assistent

“Vier jaar wachten is bijzonder zwaar voor mensen die al met moeite hun huur kunnen betalen. Vaak wonen zij in slecht geïsoleerde, energieverblindende woningen. De hoge energiekosten duwen hen dieper in de schulden en verhogen het risico op gezondheidsproblemen en sociale uitsluiting.”

Deze wachttijd werkt niet alleen ontmoedigend, maar vergroot ook de bestaansonzekerheid en het risico op dakloosheid. Mensen die door omstandigheden – zoals een verloren huurcontract, een scheiding of een andere tegenslag – opnieuw moeten beginnen, worden dubbel gestraft: ze verliezen niet alleen hun woning, maar ook hun opgebouwde wachttijd en het recht op een premie. Dit leidt tot uitzichtloze situaties waarin kwetsbare huurders jarenlang zonder steun moeten overleven.

De vierjarige wachttijd is dan ook een structurele drempel die dringend moet worden herzien. Een kortere wachttijd of onmiddellijke toegang tot steun voor wie in een precare woonsituatie terechtkomt, is essentieel om te voorkomen dat mensen verder wegzakken in armoede en sociale uitsluiting.

4.2.3. Maximale huurprijs: een onrealistische grens die steun uitsluit

De maximumhuurprijs die geldt als voorwaarde voor het verkrijgen van een huurpremie of huursubsidie vormt in de praktijk een harde en vaak onrealistische drempel. Zeker in stedelijke gebieden, waar de huurprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen, is het voor veel gezinnen en alleenstaanden haast onmogelijk om een woning te vinden die onder het opgelegde plafond blijft. Hierdoor vallen net de mensen die het het hardst nodig hebben, uit de boot.

Cynthia, alleenstaande moeder van drie

“Ik sta al vier jaar onafgebroken op de wachtlijst voor een sociale woning. Mijn appartement met drie slaapkamers kost 1 200 euro per maand. Daardoor heb ik geen recht op een huurpremie, terwijl ik elke maand moet puzzelen om rond te komen.”

Voor grote gezinnen, alleenstaanden en mensen met een laag inkomen is het vaak niet haalbaar om een geschikte woning te vinden binnen de maximale huurprijs. De realiteit van de huurmarkt – met stijgende prijzen en een beperkt aanbod – botst met de strikte plafonds die door het beleid worden opgelegd. Dit zorgt ervoor dat mensen noodgedwongen te veel betalen voor hun woning, zonder aanspraak te kunnen maken op de steun waar ze eigenlijk recht op zouden moeten hebben.

Bovendien houdt de huidige regeling onvoldoende rekening met regionale verschillen in huurprijzen en met de specifieke noden van grotere gezinnen of mensen met een beperking. Het gevolg is dat de steunmaatregelen hun doel voorbijschieten en de betaalbaarheidsproblemen voor kwetsbare huurders alleen maar groter worden.

Een herziening van de maximale huurprijs, afgestemd op de actuele huurmarkt en de gezins- of leefsituatie, is dan ook noodzakelijk om te voorkomen dat mensen uitgesloten blijven van broodnodige ondersteuning.

4.2.4. Kwaliteitscontrole: onzekerheid en angst voor verlies van steun

De verplichte woningkwaliteitscontrole vormt een extra bron van onzekerheid voor huurders die een huurpremie aanvragen. Hoewel deze controle in principe bedoeld is om te garanderen dat mensen in een veilige en gezonde woning verblijven, blijkt de praktijk vaak anders uit te pakken voor kwetsbare huurders. Tegenwoordig wordt de kwaliteitscontrole niet meer standaard bij elke aanvraag uitgevoerd; men gaat er meestal van uit dat de huurder een conforme woning betreft. Toch blijft de mogelijkheid bestaan dat er op elk moment een woningonderzoek kan plaatsvinden, ook nadat de huurpremie al is toegekend. Wanneer uit zo'n controle blijkt dat de woning niet aan de normen voldoet, verliest de huurder niet alleen het recht op de huurpremie, maar moet ook het reeds ontvangen bedrag worden terugbetaald. Dit creëert bij veel huurders grote onzekerheid en terughoudendheid om überhaupt een aanvraag in te dienen.

Limburgse maatschappelijk assistent

"We merken dat cliënten schrik hebben om een aanvraag in te dienen. Ze vrezen dat een woningonderzoek ertoe leidt dat hun woning wordt afgekeurd, met het risico om hun woning of premie te verliezen. Zelfs bij een bestaand recht vormt een nieuw woningonderzoek een risico dat ze er financieel op achteruit gaan."

Deze angst zorgt ervoor dat mensen die het recht het hardst nodig hebben, soms afzien van een aanvraag of in onzekerheid blijven leven. Het risico op terugvordering van steun en het verlies van woonzekerheid werkt verlamdend, zeker voor mensen die al in een kwetsbare positie verkeren.

Limburgse maatschappelijk assistent

"Misschien kan men een overgangperiode invoeren: bijvoorbeeld drie tot zes maanden behoud van de premie. Zo krijgen mensen de tijd om iets anders te zoeken zonder dat ze plots zonder steun vallen."

Een dergelijke maatregel zou huurders de nodige ademruimte geven om bij problemen met de woningkwaliteit een oplossing te zoeken, zonder onmiddellijk hun financiële steun en woonzekerheid te verliezen. Zo kan de kwaliteitscontrole haar doel bereiken zonder mensen onnodig in de problemen te brengen.

4.2.5. Verlies van de premie na weigering: rationele keuzes afgestraft, onzekerheid vergroot

Het huidige beleid bepaalt dat huurders hun huurpremie verliezen wanneer ze een aangeboden sociale woning weigeren, ongeacht de reden. Dit leidt in de praktijk tot schrijnende situaties, waarbij mensen die dankzij de premie eindelijk in een betaalbare en geschikte woning verblijven, plots hun financiële steun verliezen als ze een minder passend aanbod weigeren.

Peter

"Ik kreeg een huurpremie, maar woon in een goed en (dankzij de huurpremie) betaalbaar appartement. De woonmaatschappij stelde me een ander appartement voor, dat kleiner en duurder was. Ik heb dat geweigerd en daardoor verloor ik mijn premie. Nu betaal ik alles zelf."

Deze regel ontmoedigt rationele woonkeuzes. Huurders worden gedwongen om een minder geschikte of zelfs duurdere woning te aanvaarden uit angst hun premie te verliezen, ook als dit hun woon- en leefsituatie

verslechtert. Dit vergroot de onzekerheid en stress bij huurders, en kan leiden tot financiële problemen of zelfs uithuiszetting.

Bovendien houdt deze maatregel onvoldoende rekening met de diversiteit aan gezins- en leefsituaties. Een aangeboden woning kan om uiteenlopende redenen niet geschikt zijn: te klein, te duur, niet aangepast aan een beperking, of gelegen op een onpraktische locatie. Toch wordt elke weigering afgestraft met het verlies van de premie, waardoor mensen in kwetsbare posities opnieuw in onzekerheid terechtkomen.

Een meer mensgerichte aanpak is nodig, waarbij rationele en legitieme weigeringen niet automatisch leiden tot het verlies van de huurpremie. Zo kan het beleid beter aansluiten bij de realiteit van huurders en bijdragen aan duurzame woonzekerheid.

4.3. Huursubsidie: beperkte toegang en structurele drempels voor kwetsbare huurders

De huursubsidie is bedoeld om huurders met een laag inkomen te ondersteunen bij het vinden en behouden van een betaalbare woning. In de praktijk blijkt echter dat de toegang tot deze steunmaatregel voor veel kwetsbare huurders beperkt blijft. Complexe aanvraagprocedures, strenge kwaliteitsnormen en een te nauwe doelgroep zorgen ervoor dat heel wat mensen die het financieel moeilijk hebben, geen beroep kunnen doen op de huursubsidie. Dit hoofdstuk bespreekt de belangrijkste knelpunten en uitsluitingen van het systeem met voorbeelden uit de praktijk.

4.3.1. Aanvraagprocedure: complexiteit en administratieve drempels bij de huursubsidie

De aanvraagprocedure voor een huursubsidie wordt door zowel huurders als maatschappelijk assistenten als bijzonder complex en tijdsintensief ervaren. Waar de huurpremie al drempels opwerpt, blijkt de procedure voor de huursubsidie vaak nog moeilijker, zeker voor mensen met beperkte digitale vaardigheden of weinig administratieve ervaring.

Limburgse maatschappelijk assistent

“De aanvraag vergt veel papierwerk en is moeilijk voor cliënten die niet digitaal vaardig zijn. De voorwaarden zijn niet eenvoudig uit te leggen, wat tot misverstanden leidt.”

Ook uit de praktijk blijkt dat het aanvragen van een huursubsidie voor veel mensen een administratieve zoektocht is.

Nicole

“Ik ontvang een huursubsidie sinds 2018. Het SVK heeft mij geholpen, maar het was echt een hele administratieve zoektocht. Ik had geen computer, dus ik moest telkens papieren gaan afhalen en binnenbrengen.”

Deze ervaringen tonen aan dat de aanvraagprocedure niet alleen tijdrovend is, maar ook een bron van stress en onzekerheid vormt. Het risico op fouten, onvolledige dossiers of verloren documenten is groot, waardoor mensen die recht hebben op steun deze soms mislopen of pas na lange tijd ontvangen. Voor mensen zonder toegang tot digitale middelen of met beperkte administratieve vaardigheden zijn deze drempels vaak onoverkomelijk, waardoor de huursubsidie haar doel, het ondersteunen van de meest kwetsbare huurders, onvoldoende bereikt.

Een vereenvoudiging van de aanvraagprocedure, meer digitale ondersteuning én het behoud van laagdrempelige papieren alternatieven zijn noodzakelijk om te zorgen dat iedereen die recht heeft op een huursubsidie deze ook daadwerkelijk kan verkrijgen.

4.3.2. Kwaliteitscontrole: steun uitgesloten door strenge normen

De kwaliteitsnormen voor woningen vormen bij de huursubsidie een extra drempel, vooral voor mensen met de grootste woonnood. In theorie zijn deze normen bedoeld om te garanderen dat huurders in een veilige en gezonde woning verblijven. In de praktijk blijkt echter dat net mensen die dringend een dak boven het hoofd zoeken, vaak alleen woningen vinden die niet volledig aan de gestelde eisen voldoen. Hierdoor worden zij uitgesloten van de broodnodige steun.

Sonja

“Ik was een tijdje dakloos en vond eindelijk een betaalbare woning. Maar bij de aanvraag bleek dat de woning niet in orde was, en dus kreeg ik geen huursubsidie. Terwijl dat geld mij net had kunnen helpen om wat stabiliteit op te bouwen.”

Ook mensen met specifieke noden botsen op deze paradox.

Leslie

“Ik zit in een rolstoel en verhuisde van een niet-aangepaste naar een aangepaste woning. Na controle kreeg ik te horen dat de woning niet voldeed aan de normen, waardoor ik geen recht had op een huursubsidie. Terwijl ik die steun echt nodig heb.”

Deze voorbeelden tonen aan dat de huidige kwaliteitscontrole soms haar doel voorbijstoot. In plaats van kwetsbare huurders te beschermen, sluit het systeem hen uit van steun op het moment dat ze die het hardst nodig hebben. Dit vergroot de bestaansonzekerheid en maakt het moeilijk om uit een kwetsbare situatie te geraken.

Een meer flexibele en begeleidende aanpak, waarbij huurders de kans krijgen om gebreken te laten herstellen zonder meteen hun recht op steun te verliezen, zou kunnen voorkomen dat mensen in precare situaties tussen wal en schip vallen. Zo kan de kwaliteitscontrole bijdragen aan woonzekerheid in plaats van extra uitsluiting te veroorzaken.

4.3.3. Doelgroep: te beperkte toegang tot huursubsidie voor kwetsbare huurders

De doelgroep voor de huursubsidie is in de huidige regelgeving erg beperkt, waardoor veel mensen met een laag inkomen uit de boot vallen. Hoewel de huursubsidie een waardevol instrument kan zijn om woonlasten te verlichten, komen enkel specifieke situaties in aanmerking: dakloosheid, slechte woningkwaliteit of een verhuizing naar een aangepaste woning. Dit betekent dat heel wat huurders die financieel kwetsbaar zijn, maar niet aan deze strikte criteria voldoen, geen recht hebben op deze steun.

Limburgse maatschappelijk assistent

“De huursubsidie is waardevol, maar te beperkt. Enkel specifieke situaties zoals dakloosheid, slechte woningkwaliteit of verhuizing naar een aangepaste woning komen in aanmerking. Veel mensen met een laag inkomen die niet in die categorieën vallen, blijven zonder hulp.”

Deze beperkte doelgroep zorgt ervoor dat de huursubsidie haar maatschappelijke doel – het ondersteunen van wie het het hardst nodig heeft – onvoldoende bereikt. Gezinnen, alleenstaanden en éénuoudergezinnen

die kampen met hoge woonlasten, maar niet voldoen aan de strikte voorwaarden, blijven aangewezen op de dure private huurmarkt zonder extra steun. Dit vergroot het risico op financiële problemen, schulden en zelfs uithuiszetting.

Een verruiming van de doelgroep, met meer aandacht voor de diverse realiteit van kwetsbare huurders, is noodzakelijk om te voorkomen dat mensen met een laag inkomen tussen wal en schip vallen. Alleen zo kan de huursubsidie bijdragen aan structurele woonzekerheid voor iedereen die het nodig heeft.

4.4. Conclusie: structurele hervorming nodig voor een rechtvaardige huurtoelage

De analyse van de huidige huurpremie en huursubsidie maakt duidelijk dat het systeem, ondanks zijn sociale doelstelling, in de praktijk te vaak tekortschiet voor wie het het hardst nodig heeft. De combinatie van complexe aanvraagprocedures, lange wachttijden, strikte huurprijsplafonds, strenge kwaliteitsnormen en een beperkte doelgroep zorgt ervoor dat kwetsbare huurders structureel uit de boot vallen. Getuigenissen uit het werkveld en van huurders zelf tonen aan dat deze drempels niet alleen leiden tot onzekerheid en stress, maar ook tot het mislopen van essentiële steun, met soms verregaande gevolgen zoals schulden, uithuiszetting of blijvende bestaansonzekerheid.

De huidige voorwaarden sluiten niet alleen mensen uit die in armoede leven, maar ook zij die door onverwachte gebeurtenissen – zoals een scheiding, jobverlies of gezondheidsproblemen – plots in een kwetsbare positie terechtkomen. De administratieve kwetsbaarheid van het systeem, het risico op verlies van rechten door kleine fouten of verloren documenten, en de angst voor terugvordering of verlies van steun bij kwaliteitscontroles, maken dat het recht op ondersteuning voor velen een theoretisch gegeven blijft.

Het samenvoegen van de huurpremie en huursubsidie tot één transparante, toegankelijke en rechtvaardige huurtoelage biedt een unieke kans om deze structurele drempels fundamenteel aan te pakken. Een hervormd systeem moet inzetten op automatische of sterk vereenvoudigde toekenning, kortere wachttijden, realistische en flexibele huurprijsplafonds, een soepele overgangsregeling bij kwaliteitsproblemen en een bredere, inclusieve doelgroep. Alleen zo kan het beleid garanderen dat steun terechtkomt bij wie het echt nodig heeft, en dat niemand zijn recht op een betaalbare en waardige thuis misloopt door administratieve of beleidsmatige barrières.

Deze hervorming is geen luxe, maar een dringende noodzaak om woonzekerheid te realiseren voor iedereen in Vlaanderen. Door te kiezen voor eenvoud, rechtvaardigheid en toegankelijkheid, kan Vlaanderen eindelijk werk maken van een woonbeleid dat niemand achterlaat en waarin het recht op een thuis vooropstaat.

5. De ideale huurtoelage

De gesprekken met maatschappelijk assistenten, huurders en organisaties tonen een brede consensus: een huurtoelage kan pas echt werken als ze eenvoudig, eerlijk en toegankelijk is. In de ideale situatie krijgt iedereen met een laag inkomen die op de private huurmarkt huurt, een vorm van steun die aansluit bij zijn of haar noden. Tegelijk is het belangrijk om realistisch te blijven: een volledig universele toekenning is budgettair niet haalbaar. Daarom formuleren we in dit hoofdstuk concrete en haalbare aanbevelingen die de drempels van het huidige systeem verlagen en het aantal mensen dat zijn recht op steun misloopt (“non-take-up”) tot een minimum beperken. De voorstellen zijn opgebouwd rond zes pijlers: bekendmaking, aanvraagprocedure, wachttijd, maximale huurprijs, kwaliteitscontrole en differentiatie van het bedrag.

5.1. Bekendmaking en proactieve communicatie: iedereen tijdig informeren over het recht op huurtoelage

De huidige huurpremie en huursubsidie zijn nog te weinig bekend, vooral bij de meest kwetsbare doelgroepen. Veel mensen ontdekken hun recht pas toevallig of te laat, waardoor ze essentiële steun mislopen.

Linda

“Toen ik via het Sociaal Verhuurkantoor een woning huurde, had ik recht op een huursubsidie. Dat wist ik eerst niet, tot men mij erop wees. Die steun heeft mij geholpen om de periode te overbruggen tot ik uiteindelijk een sociale woning toegewezen kreeg.”

Dit toont aan dat een gebrek aan informatie en communicatie een structurele barrière vormt. Om dit probleem op te lossen, is het cruciaal om de bekendmaking van de nieuwe huurtoelage grondig te versterken en proactief in te zetten op communicatie. Enkel zo kan worden gegarandeerd dat iedereen die recht heeft op steun, deze ook tijdig kan aanvragen en ontvangen.

Aanbevelingen voor een effectieve oplossing:

- Ontwikkel een gerichte en laagdrempelige communicatiecampagne over de nieuwe huurtoelage, via sociale media, lokale besturen, woonmaatschappijen en sociale organisaties.
- Voorzie duidelijke, visuele informatie in meerdere talen en in eenvoudige, begrijpelijke taal, zodat ook mensen met beperkte taal- of leesvaardigheid hun rechten kennen.
- Betrek verhuurders en makelaars actief bij de communicatie. Informeer hen over de positieve impact van de huurtoelage op de betaalbaarheid van huurders, om het stigma rond lage inkomens te verminderen en samenwerking te stimuleren.
- Stuur proactief informatie naar kandidaat-huurders, bijvoorbeeld via brieven of meldingen bij inschrijving op de wachtlijst voor sociaal wonen, zodat niemand zijn recht op steun mist door onwetendheid.

Door in te zetten op toegankelijke, proactieve en brede communicatie, kan de nieuwe huurtoelage haar doel bereiken: steun bieden aan iedereen die het nodig heeft, zonder dat mensen uit de boot vallen door een gebrek aan informatie.

5.2. Aanvraagprocedure vereenvoudigen: (semi)-automatische toekenning en drempels wegwerken

De huidige aanvraagprocedure voor de huurtoelage is voor veel mensen met beperkte digitale of administratieve vaardigheden nog steeds te complex en tijdrovend. Dit zorgt ervoor dat net de meest kwetsbare huurders het risico lopen om hun recht op steun mis te lopen of maandenlang te moeten wachten op een beslissing.

Limburgse maatschappelijke assistent

“Dat ze maar elke digitale koppeling gebruiken die ze kunnen: kruispuntenbank, woningregistraties ... Dat vermindert de werklast voor de MA's en maakt het makkelijker voor de cliënt om de nieuwe huurtoelage te verkrijgen.”

Ook uit de praktijk blijkt dat mensen vaak hulp nodig hebben bij hun aanvraag.

Karin

“Ik ben een alleenstaande mama met één kind en heb net de huursubsidie aangevraagd. Ik kreeg hiervoor hulp van het OCMW. Ik hoop de toelage snel te ontvangen, want het zou mij enorm helpen om mijn huur te kunnen blijven betalen.”

Oplossingsgerichte aanbevelingen:

- Voer een (semi-)automatische rechtentoeckenning in, op basis van koppeling met bestaande databanken (zoals Kruispuntenbank, woningregistratie, inkomensregister). Zo wordt de procedure eenvoudiger en krijgen meer mensen automatisch waar ze recht op hebben.
- Voorzie een veilig digitaal platform met automatische ontvangstbevestiging, zodat aanvragers zeker zijn dat hun dossier correct is ingediend en opgevolgd.
- Blijf ook papieren indiening mogelijk maken voor mensen met digitale drempels, maar zorg voor gegarandeerde registratie om verlies via de post te vermijden.
- Werk met herinneringen en opvolgbrieven voor onvolledige aanvragen, zodat mensen hun recht niet verliezen door kleine administratieve details.

Door de aanvraagprocedure te vereenvoudigen en maximaal te automatiseren, wordt het risico op uitsluiting kleiner en kunnen meer mensen tijdig rekenen op de steun waar ze recht op hebben. Zo wordt de huurtoelage toegankelijk voor iedereen, ongeacht digitale of administratieve vaardigheden.

5.3. Wachtijd drastisch verkorten: directe steun bij woonnood

De huidige wachttijd van vier jaar voor het verkrijgen van een huurpremie is in de realiteit van de huurmarkt nauwelijks te verantwoorden. Voor veel mensen betekent deze lange wachttijd dat ze jarenlang in onzekerheid en financiële problemen blijven, terwijl de nood aan betaalbare huisvesting acuut is.

Vic

“Ik stond vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning. Ik kreeg een brief, heb alles ingevuld en vier maanden later had ik een premie. Zo hoort het te gaan. Zo'n huurpremie maandelijks ontvangen, maakt een groot verschil. Daarom dat ik liever sneller de premie had gekregen. 4 jaar wachten is lang.”

Voor mensen die door omstandigheden – zoals ontslag, ziekte of een scheiding – plots een groot inkomensverlies lijden, is het risico op betalingsproblemen en schulden bijzonder groot.

Sonia

“Elke maand in de miserie is er één te veel.”

Oplossingsgerichte aanbevelingen:

- Verlaag de wachttijd tot maximaal 1 jaar, zodat mensen sneller toegang krijgen tot de huurtoelage en niet onnodig lang in onzekerheid blijven.
- Voorzie een tijdelijke huurtoelage voor mensen die onverwacht hun inkomen verliezen, zodat zij niet onmiddellijk in betalingsproblemen terechtkomen en hun woonzekerheid behouden.

Door de wachttijd drastisch te verkorten en flexibele, tijdelijke steun te voorzien bij acute woonnood, kan het beleid voorkomen dat mensen in kwetsbare situaties verder wegzakken in armoede of zelfs hun woning verliezen. Zo wordt de huurtoelage een echt vangnet dat snel en doeltreffend werkt voor wie het nodig heeft.

5.4. Maximale huurprijs verhogen en flexibiliseren: steun afstemmen op de echte huurmarkt

De huidige maximale huurprijs vormt een harde en vaak onrealistische grens voor het verkrijgen van een huurtoelage. Vooral alleenstaanden en grote gezinnen ondervinden moeilijkheden om een geschikte woning te vinden die onder deze limieten blijft, zeker in regio's waar de huurprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Hierdoor vallen net de mensen die het het hardst nodig hebben, uit de boot en blijven ze zonder de nodige steun.

Oplossingsgerichte aanbevelingen:

- Verhoog de maximale huurprijs naar een niveau dat beter aansluit bij de actuele huurmarkt, zodat meer mensen in aanmerking komen voor steun.
- Baseer de maximale huurprijs op de gemiddelde markthuur van het voorgaande jaar en voorzie verhogingen afhankelijk van:
 - Het aantal personen ten laste (zodat grotere gezinnen niet worden benadeeld)
 - Of er sprake is van een beperking (voor aangepaste woningen)
 - De ligging in regio's met hogere huurprijzen (zoals stedelijke gebieden)
- Breid de tabel uit tot zes personen ten laste in plaats van de huidige categorie 'drie of meer', zodat ook grote gezinnen recht hebben op een realistische huurtoelage.

Door de maximale huurprijs te verhogen en flexibeler te maken, wordt de huurtoelage beter afgestemd op de realiteit van de Vlaamse huurmarkt. Zo wordt voorkomen dat kwetsbare huurders uitgesloten blijven van steun en krijgen meer mensen de kans op een betaalbare en kwaliteitsvolle woning.

5.5. Kwaliteitscontrole hervormen: bescherming voor huurders, verantwoordelijkheid bij verhuurders

De kwaliteit van de woning blijft een essentieel aandachtspunt, maar de huidige aanpak van kwaliteitscontrole leidt er te vaak toe dat huurders gestraft worden voor gebreken waarvoor ze zelf niet verantwoordelijk zijn.

Dit zorgt ervoor dat kwetsbare huurders dubbel slachtoffer worden: ze wonen in een slechte woning én verliezen hun recht op huursubsidie of huurpremie

Huurdersyndicaat Limburg

“De huurder wordt dubbel slachtoffer: de woning is slecht, en daardoor krijgt hij geen huursubsidie.”

Om dit onrecht te verhelpen, is een meer rechtvaardige en ondersteunende aanpak nodig. De kwaliteitscontrole moet huurders beschermen, niet straffen.

Oplossingsgerichte aanbevelingen:

- Behoud de kwaliteitscontrole, maar voer deze gefaseerd en begeleid uit, met voldoende ruimte voor herstel. Zo krijgen huurders en verhuurders de kans om gebreken aan te pakken zonder dat de steun meteen wegvalt.
- Voer een overbruggingstermijn in waarbij de huurtoelage minstens drie maanden behouden blijft als een woning niet conform blijkt. Dit geeft huurders de tijd om een oplossing te zoeken zonder plots zonder steun te vallen.
- Overweeg een aansprakelijkheid voor verhuurders: als een woning niet aan de normen voldoet, betaalt de eigenaar de huurtoelage terug aan de overheid – niet de huurder. Zo wordt de verantwoordelijkheid gelegd waar ze hoort, en blijft de huurder beschermd.
- Stimuleer verhuurders om verbeteringen uit te voeren via begeleiding en renovatiepremies, gekoppeld aan verhuur aan kwetsbare doelgroepen. Dit verhoogt de kwaliteit van het woningaanbod en voorkomt dat huurders in slechte omstandigheden blijven wonen.

Door kwaliteitscontrole te hervormen en de verantwoordelijkheid bij de verhuurder te leggen, wordt de huurtoelage een krachtig instrument voor woonzekerheid, zonder dat kwetsbare huurders onterecht hun steun verliezen. Zo draagt het beleid bij aan gezonde, veilige en betaalbare huisvesting voor iedereen.

5.6. Bedrag en differentiatie : maatwerk voor wie het het hardst nodig heeft

Niet iedereen die een beroep doet op een huurtoelage heeft dezelfde noden. Bepaalde groepen, zoals alleenstaande ouders, jongeren die zelfstandig gaan wonen, mensen met een handicap of beperkte mobiliteit en daklozen, kampen structureel met hogere woonuitgaven of ondervinden extra drempels op de huurmarkt. Het huidige systeem houdt hier onvoldoende rekening mee, waardoor de steun vaak niet aansluit bij de werkelijke behoeften.

Nicole

“Er was een puntensysteem. Omdat ik dakloos was, kinderen had en geen groot inkomen, kwam ik hoog op de lijst. Ik heb enkele huizen bezocht, maar andere voor mij namen ze telkens. Uiteindelijk ben ik in mijn huidige woning terechtgekomen. Hier betaalde ik in het begin 553 euro, dankzij de huursubsidie – anders was het bedrag veel hoger. Ik ontvang die steun sinds 2018, en zonder hulp had ik dit nooit kunnen volhouden.”

Oplossingsgerichte aanbevelingen:

- Voorzie hogere huurtoelagen voor groepen met verhoogde woonlasten of kwetsbaarheid:
 - Alleenstaanden met kinderen
 - Jongeren tot 25 jaar die alleen gaan wonen
 - Mensen met een handicap of beperkte mobiliteit

- Daklozen
- Onderzoek de mogelijkheid om jongeren uit instellingen of moeilijke thuissituaties tijdelijk als 'persoon ten laste' te beschouwen, zodat hun toelage hoger ligt en hun start stabiel is.

Door het bedrag van de huurtoelage te differentiëren en af te stemmen op de specifieke situatie en noden van de huurder, wordt de steun rechtvaardiger en effectiever. Zo krijgen mensen die het het hardst nodig hebben, voldoende ademruimte om een stabiele en betaalbare thuis op te bouwen.

5.7. Conclusie: de huurtoelage als hefboom voor woonzekerheid en sociale rechtvaardigheid

De ideale huurtoelage is meer dan een technische hervorming; ze is een hefboom voor woonzekerheid en sociale rechtvaardigheid. Een effectief systeem vertrekt vanuit het principe dat steun terechtkomt bij wie het het hardst nodig heeft, zonder dat mensen verdwalen in administratieve procedures of uit de boot vallen door strikte voorwaarden. Door in te zetten op (semi-)automatische toekenning, duidelijke en proactieve communicatie, kortere wachttijden en realistische huurprijsp plafonds, wordt de toegang tot steun laagdrempelig en eerlijk.

Daarnaast is het essentieel dat kwaliteitscontroles huurders beschermen in plaats van straffen, en dat de verantwoordelijkheid voor woningkwaliteit bij de verhuurder ligt. Differentiatie van het bedrag zorgt ervoor dat specifieke groepen – zoals alleenstaande ouders, jongeren, mensen met een beperking en daklozen – voldoende ademruimte krijgen om een stabiele thuis op te bouwen.

Deze hervormingen zijn geen luxe, maar een noodzakelijke investering in een samenleving waarin niemand wordt uitgesloten van het recht op wonen. Door de huurtoelage eenvoudig, rechtvaardig en flexibel te maken, kan Vlaanderen eindelijk werk maken van een woonbeleid dat niemand achterlaat en waarin het recht op een betaalbare, kwaliteitsvolle en veilige thuis centraal staat.



6. Aanbevelingen in een notendop

1. Maak het systeem eenvoudig, eerlijk en toegankelijk

- Voer een (semi-)automatische toekenning in via koppeling met bestaande databanken, met behoud van een papieren aanvraagmogelijkheid voor wie digitaal kwetsbaar is.
- Waarom? Zo wordt de drempel tot steun verlaagd en wordt non-take-up drastisch verminderd. Hulp bereikt sneller wie het nodig heeft.

2. Schaf de wachttijd af of beperk tot maximaal één jaar

- Steun moet onmiddellijk of uiterlijk binnen één jaar na aanvraag beschikbaar zijn, met snelle herziening bij inkomenswijzigingen.
- Waarom? Vier jaar wachten is onhoudbaar in de huidige wooncrisis. Directe steun voorkomt schulden en uithuiszettingen.

3. Stel realistische en flexibele maximale huurprijzen vast

- Baseer de maximale huurprijs op de actuele markthuur, met aanpassingen voor gezinssamenstelling, handicap en regio.
- Waarom? De huidige plafonds sluiten veel gezinnen en alleenstaanden uit. Flexibiliteit zorgt dat steun aansluit bij de realiteit.

4. Kwaliteitscontrole met hersteltermijn en verhuurdersaansprakelijkheid

- Behoud kwaliteitscontrole, maar geef huurders bij problemen een hersteltermijn van minstens drie maanden. Maak verhuurders verantwoordelijk voor terugbetaling bij niet-conforme woningen.
- Waarom? Zo worden huurders niet dubbel gestraft en worden verhuurders gestimuleerd tot verbetering.

5. Differentieer het bedrag volgens nood en laat het meegroeien met de huurprijzen

- Voorzie hogere toelagen voor alleenstaande ouders, jongeren, daklozen en mensen met een beperking. Laat het bedrag jaarlijks meegroeien met de huurmarkt.
- Waarom? Niet iedereen heeft dezelfde noden. Differentiatie zorgt voor maatwerk en voorkomt dat de steun achterop raakt bij de realiteit.

Deze aanbevelingen zijn geen luxe, maar een noodzaak om woonzekerheid te garanderen voor wie het financieel moeilijk heeft. Ze zijn gebaseerd op breed participatief onderzoek en praktijkervaringen van kwetsbare huurders en sociale professionals. Door deze prioriteiten snel te realiseren, maakt Vlaanderen werk van een rechtvaardig en effectief woonbeleid dat niemand achterlaat en waarin iedereen zich ergens thuis kan voelen.

7. Betaalbaar wonen: Vlaanderen staat voor een keuze

7.1. Inleiding en kadering: parlementaire hoorzitting over huurtoelagen en SHM-inschrijving

Op 27 mei 2021 organiseerde de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed van het Vlaams Parlement een hoorzitting rond de conceptnota “Verbeterde toegang tot tegemoetkomingen in de huurprijs”. Deze hoorzitting bracht diverse stakeholders samen: het Steunpunt Wonen, CIB Vlaanderen (de makelaars), en het Vlaams Huurdersplatform. Centraal stond de vraag of het behoud van de huurpremie en huursubsidie nog langer gekoppeld moet zijn aan een verplichte, onafgebroken inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM).

De hoorzitting bood een breed forum voor analyse en debat. De sprekers brachten wetenschappelijke inzichten, praktijkervaringen en beleidsvoorstellen aan. Er werd uitvoerig stilgestaan bij de gevolgen van de huidige regelgeving: gedwongen verhuisbewegingen, administratieve uitval, en onzekerheid voor kwetsbare huurders op de private markt. Tegelijk werd de noodzaak van betaalbaar wonen en woonzekerheid voor iedereen benadrukt.

De parlementaire discussie kadert in een bredere wooncrisis: Vlaanderen telt bijna een kwart miljoen huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning. De private huurmarkt fungeert als vangnet, maar is vaak duur en van wisselende kwaliteit. De hoorzitting bracht daarom niet alleen de technische modaliteiten van huurtoelagen ter sprake, maar plaatste ze ook in het grotere plaatje van het Vlaamse woonbeleid: hoe garanderen we woonzekerheid, keuzevrijheid en betaalbaarheid voor alle burgers?

Het onderstaande stuk “Betaalbaar wonen in Vlaanderen: structurele uitdagingen en beleidskeuzes voor woonzekerheid” sluit hier naadloos bij aan. Het schetst de structurele uitdagingen van het woonbeleid, de rol van sociale en private huur, en de nood aan een vernieuwde huurtoelage zonder wachttijd en complexe voorwaarden. Het viersporenbeleid dat hierin wordt voorgesteld – sociaal wonen, private huur, eigendom en directe huurtoelagen – weerspiegelt de aanbevelingen en reflecties uit de hoorzitting.

7.2. Loskoppeling van SHM-inschrijving als behoudsvoorwaarde voor huurpremie en huursubsidie: samenvatting van parlementaire inzichten

De hoorzitting van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed in het Vlaams Parlement bracht op 27 mei 2021 diverse experts en belanghebbenden samen rond één centrale vraag: moet het behoud van de huurpremie en huursubsidie nog langer gekoppeld zijn aan een verplichte, onafgebroken inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)?

Deze koppeling betekent dat wie een sociale woning weigert of zich niet tijdig herinschrijft, zijn toelage definitief verliest. Vooral kwetsbare huurders op de private markt worden hierdoor getroffen: zij riskeren gedwongen verhuisbewegingen, onzekerheid en administratieve uitval, terwijl ze vaak net dankzij de toelage hun woonzekerheid behouden.

Tijdens de hoorzitting werd duidelijk dat deze strikte voorwaarde leidt tot onnodige sociale en administratieve problemen. Stakeholders en politieke fracties bespraken alternatieven en pleitten voor meer keuzevrijheid, minder administratieve drempels en een beleid dat woonzekerheid centraal stelt. De essentie van het debat: het systeem moet hervormd worden zodat huurders niet langer hun toelage verliezen door administratieve formaliteiten of het weigeren van een sociale woning, maar ondersteund worden in hun recht op betaalbaar en kwalitatief wonen.

7.2.1. Waarom loskoppelen?

- Woonzekerheid en keuzevrijheid: Kwetsbare huurders mogen niet verplicht worden te verhuizen naar een sociale woning als ze tevreden zijn op de private markt met een huurpremie. Het behoud van de toelage bij weigering van een sociale woning verhoogt de woonzekerheid en respecteert de individuele woonkeuze. Verhuizen betekent vaak verlies van sociale netwerken, schoolwissels voor kinderen en extra kosten, wat de sociale integratie kan ondermijnen.
- Efficiënter gebruik van het sociaal patrimonium: Door de inschrijvingsvoorwaarde los te koppelen, kan een sociale woning sneller worden toegewezen aan een andere kandidaat op de wachtlijst. Zo wordt het sociaal patrimonium efficiënter benut en worden wachtlijsten mogelijk verkort.
- Administratieve drempels en uitval: De verplichte inschrijving en herinschrijving bij verhuis zijn voor veel mensen een administratieve valkuil. Honderden mensen verliezen hun toelage door administratieve fouten, niet door het niet voldoen aan inkomens- of kwaliteitsvoorwaarden. Dit treft vooral mensen die administratief minder sterk staan.
- Budgettaire impact: De verwachting is dat de budgettaire impact van het behoud van de toelage bij weigering van een sociale woning beperkt is. De meeste rechthebbenden zullen nog steeds kiezen voor een sociale woning als die wordt aangeboden, omdat de subsidie daar vaak gunstiger is.

7.2.2. Standpunten van stakeholders

- Het Steunpunt Wonen pleit al jaren voor het afschaffen van de verplichte inschrijving als behoudsvoorwaarde. Betaalbaarheid en kwaliteit in de private huurwoning via de premie zijn volgens hen voldoende, en een verhuis is niet altijd wenselijk.
- Het Vlaams Huurdersplatform benadrukt dat de inschrijvingsvoorwaarde een zware administratieve drempel is en dat het verlies van de toelage door een enkele weigering disproportioneel is. Zij pleiten voor een systeem waarin mensen met betaalbaarheidsproblemen een toelage kunnen krijgen, ongeacht hun inschrijving bij een SHM.
- CIB Vlaanderen (makelaars) ziet het loskoppelen als een manier om de solvabiliteit van huurders op de private markt te versterken en de private huur niet langer als “wachtkamer” voor sociale huur te behandelen.
- In de commissie is er breed draagvlak voor het herbekijken van de inschrijvingsvoorwaarde. Diverse fracties (Vooruit, Open Vld, Groen, N-VA) erkennen de problematiek en steunen het principe van behoud van de toelage bij weigering van een sociale woning.

7.2.3. Beleidsimplicaties en alternatieven

- In plaats van het definitief schrappen van de toelage bij administratieve fouten of verhuis, kan een tijdelijke schorsing worden ingevoerd tot herinschrijving of herbeoordeling.
- Bij loskoppeling van de SHM-inschrijving is blijvende begeleiding voor kwetsbare huurders op de private markt wenselijk, bijvoorbeeld via OCMW, CAW of woonmaatschappijen.
- In regio's met hoge huurprijzen en weinig conform aanbod (bv. Leuven, Vlaams-Brabant) is het loskoppelen extra relevant, omdat de inschrijvingsvoorwaarde daar een extra uitsluitingsmechanisme is.

7.2.4. Kritische reflecties

Sommige parlementsleden vragen zich af of het loskoppelen kan leiden tot minder instroom in sociale huur en een verschuiving van de doelgroep naar de private markt. Uit simulaties blijkt echter dat de incentive om naar sociale huur te verhuizen blijft bestaan zolang de subsidie daar gunstiger is. Monitoring en evaluatie van de effecten van loskoppeling, zowel qua budget als qua sociale impact en non-take-up, blijven belangrijk.

7.2.5. Citaten uit de documenten

- “Er is geen reden om de huurder aan te zetten tot verhuis naar een sociale woning als de betaalbaarheid en woningkwaliteit zijn verzekerd in de private huurwoning, wat dus in dit geval gebeurt via de huurpremie.” (Steunpunt Wonen, hoorzitting)
- “Als iemand die de huurpremie ontvangt op de private markt, weigert om te verhuizen naar een sociale woning die aan die persoon toegewezen werd, betekent dat in de praktijk dus alleen dat iemand anders op de wachtlijst sneller die woning zal verkrijgen.” (Conceptnota)
- “De verplichte inschrijving bij de domiciliemaatschappij is volgens de indieners van deze conceptnota voor nieuwe regelgeving een voorwaarde die ter discussie gesteld kan worden.” (Conceptnota)
- “De commissie is het erover eens dat het behoud van de huurpremie bij weigering van een sociale woning een haalbare en wenselijke stap is.” (Verslag commissie)

Het loskoppelen van de SHM-inschrijving als behoudsvoorwaarde voor huurtoelagen wordt breed gedragen als een noodzakelijke hervorming om woonzekerheid, keuzevrijheid en administratieve toegankelijkheid voor kwetsbare huurders te vergroten, met beperkte budgettaire impact en positieve sociale effecten.

7.3. Betaalbaar wonen in Vlaanderen: structurele uitdagingen en beleidskeuzes voor woonzekerheid

Betaalbaar wonen is een van de grootste uitdagingen van deze tijd. De cijfers zijn duidelijk: bijna een kwart miljoen huishoudens wachten op een sociale huurwoning. Sociaal wonen vormt de ruggengraat van een eerlijk woonbeleid. Het biedt zekerheid, kwaliteit en betaalbaarheid voor wie het financieel moeilijk heeft. Maar zelfs met een ambitieus bouw- en renovatieprogramma zal het tekort aan sociale woningen niet op

korte termijn verdwijnen. Dat betekent dat tienduizenden gezinnen en alleenstaanden noodgedwongen aangewezen blijven op de private huurmarkt, waar de prijzen stijgen en de kwaliteit niet altijd gegarandeerd is.

Sociaal wonen: Versnellen en Versterken

De nood aan sociale woningen is structureel. Vlaanderen moet het aanbod fors uitbreiden en tegelijk zorgen voor een efficiëntere realisatie. Dat vraagt om snellere vergunningsprocedures, activering van leegstand en een gerichte typologie die inspeelt op de realiteit van de wachtlijst: veel alleenstaanden, maar ook gezinnen die betaalbare woonruimte zoeken. Sociale woningen moeten niet alleen betaalbaar zijn, maar ook energiezuinig en kwaliteitsvol, zodat woonlasten dalen en bewoners zekerheid krijgen op lange termijn.

Private huurmarkt: het onmisbare vangnet voor lage inkomens

De private huurmarkt is vandaag het vangnet voor wie geen sociale woning vindt. Maar dat vangnet is duur en vaak niet stevig genoeg. Huurprijzen stijgen sneller dan inkomens, en kwaliteitsproblemen blijven bestaan. Voor de laagste inkomens is dit een onhoudbare situatie. Zonder ingrijpen dreigt betaalbaarheid verder weg te glijden, met alle gevolgen van dien: schulden, uithuiszettingen en sociale uitsluiting. Daarom moet Vlaanderen niet alleen streng toezien op kwaliteit via conformiteitsattesten, maar ook actief ingrijpen om betaalbaarheid te garanderen. Energiezuinige renovaties en duidelijke indexatieregels zijn belangrijk, maar ze lossen het kernprobleem niet op: de kloof tussen inkomen en huurprijs.

Huurtoelage: directe steun zonder wachtlijd

De kloof moeten we dichten met een vernieuwde huurtoelage. Vandaag komt de steun pas na vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning: Dat is te laat. De nieuwe huurtoelage geeft onmiddellijk ademruimte aan wie huurt en een laag inkomen heeft. Geen wachtlijd, geen complexe voorwaarden: enkel een geldig huurcontract en een woning die voldoet aan de kwaliteitsnormen. Het bedrag dat wordt berekend op basis van de kloof tussen betaalbare huur en werkelijke huur, zodat steun terecht komt waar ze het meest nodig is. Dit is geen luxe, maar een noodzaak om uithuiszettingen te voorkomen en woonzekerheid te bieden.

Eigendom: belangrijk, maar niet voor iedereen haalbaar

Eigendom blijft een belangrijk onderdeel van het woonbeleid en een wens van veel Vlamingen. Maar voor een groeiende groep is het vandaag simpelweg niet haalbaar. Hoge aankooprijzen en stijgende rente maken het moeilijk voor starters en lage inkomens. Het huidige beleid legt nog steeds een grote focus op eigendom, maar de realiteit vraagt om een verschuiving: meer aandacht voor huurders en voor wie het financieel moeilijk heeft. Ondersteuning van de private huurmarkt en een sterke sociale huisvesting zijn geen tijdelijke maatregelen, maar structurele keuzes om woonzekerheid voor iedereen te garanderen.

Vier sporen voor Woonzekerheid

Het Vlaamse woonbeleid moet steunen op vier sporen: sociaal wonen, private huur, eigendom en een vernieuwde huurtoelage voor lage inkomens. Dit viersporenbeleid is essentieel om ervoor te zorgen dat niemand uit de boot valt. Woonzekerheid moet voor iedereen gegarandeerd zijn, met betaalbaarheid en woonkwaliteit als absolute prioriteiten. Alleen door deze integrale aanpak kan Vlaanderen een antwoord bieden op de wooncrisis en een samenleving bouwen waarin wonen geen privilege is, maar een recht.

8. Bronnen

Croux, F., Pirenne, N. (SAAMO Limburg), & Nuyts, E. (UHasselt). (2025). *Wooncrisis in Beeld: Betaalbaarheid, woonkwaliteit en woontevredenheid aan de onderkant van de huurmarkt in Limburg*. SAAMO Limburg vzw. <https://saamolimburg.be/beleidsdossier-wooncrisis-in-beeld/>

Frederickx, M., Delanghe, H., Penne, T., & Storms, B. (2024). *Kan je menswaardig leven met een minimuminkomen in België? Referentiebudgetten als toetssteen*. Expertisecentrum Budget en Financieel Welzijn, Thomas More. <https://www.thomasmore.be/onderzoek/expertisecentrum-budget-en-financieel-welzijn>

Van den Broeck, K., & Vermeir, D. (2023). *Non-take-up huurpremie en huursubsidie*. Steunpunt Wonen. https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2023/02/Ad-hoc_Non-take-up-huurpremie-huursubsidie_EIND.pdf

de Smalen, D., & Van den Broeck, K. (2025). *Wonen in Vlaanderen anno 2023*. Steunpunt Wonen. https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2025/05/WP01_Woonsurvey-2023_EIND.pdf

Europees Comité voor Sociale Rechten. (2025). Beslissing ten gronde: FEANTSA v. België (Klacht nr. 203/2021). Adoptie: 17 oktober 2024; Kennisgeving: 18 november 2024; Publiciteit: 19 maart 2025. Strasbourg: Raad van Europa. [https://hudoc.esc.coe.int/#/{%22sort%22:\[%22escpublicationdate%20descending%22\],\[%22escdcidentifier%22:\[%22cc-203-2021-dmerits-en%22\]}](https://hudoc.esc.coe.int/#/{%22sort%22:[%22escpublicationdate%20descending%22],[%22escdcidentifier%22:[%22cc-203-2021-dmerits-en%22]})

Statistiek Vlaanderen. (z.d.). Huursubsidies en huurpremies. Geraadpleegd op 22/10/2025, van <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/huursubsidies-en-huurpremies>

Vlaams Parlement. (2021). Conceptnota voor nieuwe regelgeving over verbeterde toegang tot tegemoetkomingen in de huurprijs (Nr. 684 (2020-2021)). Geraadpleegd op 22 oktober 2025, van <https://docs.vlaamsparlement.be/files/pfile?id=1678282>

Vlaams Parlement. (2021). Verslag van de hoorzitting over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over verbeterde toegang tot tegemoetkomingen in de huurprijs (Nr. 684 (2020-2021)). Geraadpleegd op 22 oktober 2025, van <https://docs.vlaamsparlement.be/files/pfile?id=1758110>

Vlaams Parlement. (2024). Verslag van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over verbeterde toegang tot tegemoetkomingen in de huurprijs (Nr. 684 (2020-2021)). Geraadpleegd op 22 oktober 2025, van <https://docs.vlaamsparlement.be/files/pfile?id=2053390>